



GEMEINDE HOHEN-SÜLZEN

VERBANDSGEMEINDE MONSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„AN DER PFARRWIESE“, 1. BAUABSCHNITT

Textliche Festsetzungen

Begründung

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Juli 2006

1. Ausfertigung

PROJEKT 523

WSW & PARTNER GMBH - HERTELSBRUNNENRING 20 - 67657 KAISERSLAUTERN
PLANUNGSBÜRO FÜR UMWELT, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR
Tel. (0631) 3423-0 - Fax (0631) 3423-200 – kontakt@wsw-partner.de

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan „An der Pfarrwiese“, Gemeinde Hohen-Sülzen

1 ALLGEMEINES	2
1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches	2
1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse	2
1.2.1 Topographie	2
1.2.2 Untergrundverhältnisse	2
1.2.3 Grundwassersituation	3
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	4
2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	4
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
3.1 Rahmenbedingungen	5
3.2 Bauabschnitte - Realisierung	5
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl	6
3.3.3 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen	6
3.3.4 Bauweise & Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4 Erschließung Verkehr	7
3.5 Immissionen und Emissionen	8
3.5.1 Verkehrslärm	8
3.6 Ver- und Entsorgung	9
3.7 Altlasten	10
4 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	10
5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN	16
7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Hohen-Sülzen hat zur planungsrechtlichen Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Pfarrwiese“ beschlossen. Das zur städtebaulichen Entwicklung vorgesehene Gebiet liegt im Südosten der bebauten Ortslage von Hohen-Sülzen.

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Monsheim ist die Fläche des Baugebiets als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden

von der bestehenden Bebauung südlich der „Wormser Straße“ mit rückwärtigen Nutz- und Ziergärten,

im Westen

grenzt das Plangebiet direkt an die „Offsteiner Straße“,

im Osten

an einen Wirtschaftsweg mit dahinterliegenden Acker- und Rebflächen,

im Süden

des geplanten Baugebietes verläuft die Trasse der Ortsumgehung Hohen Sülzen, die in Zukunft vom geplanten Baugebiet durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt sein wird.

In Ost-West-Richtung erstreckt sich das Plangebiet über maximal 260 m, in Nord-Süd-Richtung über maximal 205 m.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

Es ist eine abschnittsweise Realisierung des Bebauungsplanes vorgesehen (vgl. Kapitel 3.2). Eine abschnittsweise Inkraftsetzung des Bebauungsplanes ist daher zweckmäßig.

1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse

1.2.1 Topographie

In Richtung Südwesten weist das Plangebiet eine mäßige Neigung von Nordost nach Südwest auf. Die tiefste Stelle des Plangebietes liegt im Südwesten im Bereich der „Offsteiner Straße“. Im nordöstlichen Bereich ist das Gelände steiler geneigt, im westlichen Bereich nahezu eben. Sonstige topographische Besonderheiten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

1.2.2 Untergrundverhältnisse

Um Aufschluss bezüglich der anstehenden Untergrundverhältnisse zu erhalten, wurde ein Gutachten bezüglich der Erkundung der Baugrundverhältnisse im Bereich des Plangebiets in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde vom Ingenieurbüro Umwelt- und Geotechnik Rogmann GmbH (UGR), Homburg, erstellt.

Die Zusammensetzung des Bodens stellt sich laut Gutachten folgendermaßen dar:

- In allen Schürfen wurde eine im Mittel 0,10 bis 0,30 m mächtige Mutterbodenschicht festgestellt.
- In den meisten Aufschlüssen wurde unter der Mutterbodenschicht eine 2,4 bis 4,2 m mächtige Schicht vorwiegend schwach schluffiger bis schluffiger Tone mit wechselnden Sand- und Kiesgehalten aufgeschlossen. Die Konsistenz der Tone variiert hauptsächlich von steif bis halbfest. Die Konsistenz der Tone variiert von vereinzelt weich-steif bis steif-halbfest.

Für die Bebauung der einzelnen Parzellen empfiehlt das Gutachten dringend die Ausführung ergänzender Baugrunduntersuchungen sowie die Erstellung eines Gründungsgutachtens.

1.2.3 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 550 - 600 mm pro Jahr. Damit zählt der Bereich des Plangebietes zu den niederschlagsärmsten Gebieten Mitteleuropas. Aufgrund der anstehenden relativ bindigen Böden kann nur ein geringer Teil der Niederschlagsmengen im Plangebiet versickern. Der nicht versickernde bzw. verdunstende Teil des Niederschlagswassers fließt nach Südwesten in den Einzugsbereich des nur temporär wasserführenden Tanzwiesgrabens ab.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt **überwiegend sehr dicht unter Oberkante Gelände, bei ca. 1,00 - 2,00 m unter Flur**. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der relativ geringen Niederschlagsmengen als gering zu bezeichnen. Aufgrund der relativ geringen Grundwasserflurabstände empfiehlt der Plangeber den privaten Bauherren im Rahmen der Objektplanungen für Gebäude die Ausarbeitung von individuellen Baugrund- und Gründungsgutachten. In diesem Zusammenhang wird auf besondere konstruktive Maßnahmen der Kellergestaltung (weiße Wanne) aufgrund des hohen Grundwasserstandes explizit hingewiesen. Alternativ sollte auf die Herstellung eines Kellers ganz verzichtet werden. Im Rahmen der weiteren Planung wird geprüft, ob eine Veränderung der Höhenlage der Erschließungsstraßen möglich ist.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planbereich, der mit dem Bebauungsplan „An der Pfarrwiese“ erstmals eine Baugebietsfestsetzung erhält, ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung der Genehmigung der 2. Fortschreibung am 18.05.2001) der Verbandsgemeinde Monsheim als Mischbaufläche (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in der 3. Fortschreibung.

Eine Änderung des als Mischbaufläche gekennzeichneten Bereiches ist im Rahmen der 3. Fortschreibung dahingehend vorgesehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche gemäß den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde dargestellt werden soll. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Südosten der Ortslage von Hohen-Sülzen resultiert aus der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, in diesem Bereich die Wohnfunktion – auch im Hinblick auf eine sinnvolle Abrundung der Ortslage - zu stärken. Insbesondere auch aufgrund der bestehenden Wohnbaulandnachfrage verfolgt die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Pfarrwiese“ die grundsätzliche Zielsetzung der Schaffung von wohnbaulich genutzten Flächen.

Da das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung der entsprechenden Flächendarstellung im Rahmen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen.

1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Der unbebaute Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Pfarrwiese“ wird derzeit durch intensiv landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend Getreide- und Weinanbau, geprägt.

Am nordwestlichen Rand bildet eine größere, als Koppel bzw. Reitplatz genutzte Fläche den Gebietsabschluss. Im Westen des Gebietes liegen zwei kleinere Nutzgärten. Die rückwärtigen Gärten der Bebauung an der „Wormser Straße“ sind überwiegend als Ziergärten mit veredelten und / oder nicht einheimischen Gehölzen bestanden.

Die Ortsumgehung Hohen Sülzen wurde bereits im Sommer 2002 fertiggestellt und verläuft entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zur naturnahen Behandlung des Oberflächenwassers von der zukünftigen Ortsumgehung wurde südwestlich des Plangebietes ein Versickerungs- bzw. Retentionsteich angelegt. Der für den Schutz des geplanten Wohngebietes erforderliche Lärmschutzwall wurde im Zuge der Straßenbauarbeiten bereits aufgeschüttet.

Kenntnisse über Altlasten oder archäologische Funde innerhalb des Plangebietes liegen bislang nicht vor.

2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

In hohen Sülzen gibt es nur noch einzelne Bauplätze, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Dies führt dazu, dass insbesondere junge Familien in der Gemeinde kaum Bauland zu vertretbaren Preisen erwerben können. Diesen Tendenzen möchte die Gemeinde Hohen-Sülzen durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen entgegensteuern, um so die Nachfrage (nach kostengünstigem Bauland) befriedigen zu können.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes einhergehende **Zielsetzung** lautet daher:

- Bereitstellung von kostengünstigem Wohnbauland, das insbesondere jungen Familien mit Kindern die Errichtung eines Eigenheims ermöglichen soll.

Da sich das Gelände in einer Lage im Übergangsbereich zwischen bebauter Ortslage und offener Landschaft befindet, sieht der Plangeber die Notwendigkeit, diese bauliche Entwicklung gezielt zu steuern. Darüber hinaus muss insbesondere die Problematik des Lärmschutzes gegenüber der südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Ortsumgehungsstraße - im Sinne eines vorbeugenden Lärmschutzes und der Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - eine besondere Berücksichtigung erfahren.

Zur Wahrung einer geordneten Entwicklung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erscheint aus diesen genannten Gründen eine städtebauliche Planung in Form eines Bebauungsplanes geboten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohen-Sülzen hat aus diesem Grunde den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Pfarrwiese“ gefasst.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden im Vorfeld mehrere städtebauliche Gestaltungspläne erarbeitet. Diese zeigten grundsätzliche Erschließungsgerüste und unterschiedliche Baustrukturen sowie unterschiedliche städtebauliche Verdichtungsgrade auf. Die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen einer solchen Siedlungsentwicklung wurden dem Gemeinderat dargestellt und ausführlich diskutiert. Auf der Grundlage dieser Diskussionsergebnisse wurde sodann ein letzter, konsensfähiger Bebauungsvorschlag erarbeitet, der parallel zu dem hier vorliegenden Vorentwurf für einen Rechtsplan - zur Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, - weiterentwickelt wurde.

Im Planbereich soll aus den (unter Ziffer 2: Erfordernis und Zielsetzung der Planung) genannten Gründen kostengünstiges und attraktives Wohnbauland entwickelt werden.

3.2 Bauabschnitte - Realisierung

Innerhalb des gesamten Plangebietes können ca. 56 Baugrundstücke ausgewiesen werden. Nach den bisherigen gemeindlichen Überlegungen sollte das Baugebiet in einem Zug erschlossen werden. Aufgrund der mittlerweile verschlechterten allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der damit verbundenen reduzierten Nachfrage nach Bauland soll nun das Gebiet in 2 Bauabschnitten erschlossen werden. Für den ersten Bauabschnitt ist die Erschließung von ca. 26 Baugrundstücken möglich. Dazu soll der im städtebaulichen Konzept vorgesehene Fußweg provisorisch befahrbar ausgebaut werden, um eine Andienung mit Müllfahrzeugen und sonstigen LKW während der Bauphase zu ermöglichen.

Die verbleibenden östliche gelegenen Restgrundstücke können ebenfalls über diesen Weg angeeignet werden.

Das Baurecht wird für den 1. Bauabschnitt geschaffen. Bei Bedarf wird der 2. Bauabschnitt des Bebauungsplanes zur Rechtskraft gebracht.

Die Erschließung soll einem Erschließungsträger übertragen werden. Zur Zeit werden die notwendigen Eigentümergegespräche geführt. Der öffentlich rechtliche Erschließungsvertrag mit der Gemeinde und dem Erschließungsträger wurde bereits unterzeichnet.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

3.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden insgesamt die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ aufgrund der zu erwartenden verkehrserzeugenden Wirkung, des mit diesen Flächennutzungen im Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs und der insbesondere bei Tankstellen zu befürchtenden wohnumfeldunverträglichen Emissionseigenschaften der Anlagen ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO umfassen des weiteren Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und sind nach § 1 Abs. 6 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

3.3.1.2 Weitere Flächenfestsetzungen

Ergänzend zu den Bauflächen werden im Umfeld arrondierende Grün- und Ausgleichsflächen, die für die Oberflächenwasserbehandlung erforderlichen Versickerungs- und Verdunstungsmulden sowie die zur Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Zusätzlich sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes, insbesondere für die Bewohner des Gebietes, geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, die Flächen insbesondere mit Spielgeräten für Kleinkinder so auszustatten, dass eine entsprechende Aufenthaltsqualität entsteht. Die Bauflächen innerhalb des geplanten Wohnbaugebietes sind für das Familienwohnen konzipiert.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl

3.3.2.1 GRZ - Allgemeine Wohngebiete

Die städtebauliche Zielvorstellung des Plangebers ist ein Baugebiet, das durch eine wenig verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird. Innerhalb des Gebietes ist eine Bebauung nur in Form von freistehenden Einfamilienhäusern geplant.

Für die Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird aus Gründen des Bodenschutzes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,3 mit einer Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,15 (und damit bis zu einer maximalen GRZ von 0,45) festgesetzt. Dabei sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von insgesamt 0,45 soll einen möglichst schonenden Umgang mit Grund und Boden innerhalb des Plangebietes gewährleisten. Darüber hinaus soll das Plangebiet einen hohen Grünflächenanteil (Gärten) aufweisen. Da zudem die Anzahl der Wohneinheiten reglementiert ist, ergibt sich im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes kein besonders hoher Flächenbedarf für Stellplätze.

3.3.3 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen

Die empfindliche Ortsrandsituation des Plangebietes veranlasste den Plangeber aus ortsgestalterischen Gründen die Höhenentwicklung der Baukörper zu regeln. Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäudehöhen am Gebäudebestand der angrenzenden Bereiche orientieren und die gestalterisch sensible Lage am Ortsrand von Hohen-Sülzen im Übergang zur freien Landschaft berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Bebauung mit lediglich einem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk entstehen; die Höhenfestsetzungen lassen ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zu. Die festgesetzten Höhen stellen sicher, dass sich einzelne Baukörper nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände bzw. dem Ortsbild herausheben. Als Bezugspunkt wird die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses festgesetzt, um bedingt durch die flach anstehenden Grundwasserstände einen möglichst hohen Sockel zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zudem macht die gestalterisch sensible Lage zwischen bestehendem Ort und freier Landschaft eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische, orts- bzw. landschaftsbildverträgliche Architektur.

3.3.4 Bauweise & Überbaubare Grundstücksfläche

3.3.4.1 Offene Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte, gering verdichtete Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen in einem Grundstücksteil konzentriert werden, und dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch stadökologische Funktionen übernehmen kann.

3.3.4.2 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Wohngebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde, um die Entwicklung eines Wohngebietes für das „Familienwohnen“ sicherzustellen.

Aufgrund der insgesamt eher zurückhaltend ausgebildeten verkehrlichen Erschließung würde eine größere Verdichtung die möglichen Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur überlasten. Geplant ist ein gering verdichtetes Wohngebiet, das überwiegend junge Familien mit Kindern ansprechen soll. Entsprechend familienfreundlich soll das Umfeld mit gering dimensionierten Mischverkehrsflächen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion, angrenzenden Grünflächen mit Spielbereichen für Kinder und guten Fußwegeverbindungen gestaltet werden. Die mit der größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

Durch diese Festsetzung soll eine unverträgliche Verdichtung vermieden werden. Die Umgebungsbebauung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, so dass sich die Struktur des geplanten Gebietes an diesen vorhandenen Bebauungsformen orientieren soll.

Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsformen spiegeln den derzeitigen Bedarf bzw. die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern in der Gemeinde Hohen-Sülzen wieder. Mehrfamilienhäuser in Form des verdichteten Geschosswohnungsbaus entsprechen nicht den regionalen, ländlichen Siedlungsformen und sollten daher nicht innerhalb des Plangebietes zugelassen werden. Hinzu kommt, dass das geplante Baugebiet „An der Pfarrwiese“ an das bestehende Ortsstraßennetz angeschlossen wird. Die „Offsteiner Straße“ sowie die „Wormser Straße“ sind jedoch aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit nur bedingt geeignet, größere Verkehrsmengen aufzunehmen. Diesbezüglich wirkt die Festsetzung zusätzlich einschränkend.

3.4 Erschließung Verkehr

Das geplante Baugebiet wird über die „Offsteiner Straße“ sowie über die „Wormser Straße“ erschlossen. Die Anbindung an die „Wormser Straße“ zwischen den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 114/1 und 196/13 ist gegebenenfalls nur als Zu- oder Ausfahrt in das Plangebiet vorzusehen, dies ist im Rahmen der späteren Realisierungsplanungen näher zu überprüfen. Die Anschlussstrassen sind bezüglich ihres Querschnitts und ihrer Leistungsfähigkeit geeignet, den anfallenden zusätzlichen Anliegerverkehr aus dem geplanten Neubaugebiet aufzunehmen.

Die Haupteerschließung des Baugebietes ist eine Straße, die - ausgehend von der „Offsteiner Straße“ in das Plangebiet hineinführt und sich etwa im ersten Viertel des Plangebietes gabelt. Dabei werden einige Grundstücke über die Offsteiner Straße erschlossen. Eine Unterbrechung des Banketts/Verkehrsgrün in 5 m Breite zur Schaffung einer Grundstückszufahrt je Baugrundstück ist zulässig.

Der erste Ast verläuft in nordöstlicher Richtung und mündet direkt auf die „Wormser Straße“ (Anknüpfungspunkt zwischen den Flurstücken 114/1 und 196/13).

Ebenfalls ausgehend von der „Offsteiner Straße“ biegt der zweite Erschließungsast etwa im ersten Viertel des Plangebietes in südlicher Richtung ab und mündet in nordöstlicher Richtung in einer großen und einer kleineren Ringschließung.

Das oben beschriebene Verkehrsnetz für den Individualverkehr wird zusätzlich durch ein verbindendes Netz aus Fußwegen ergänzt, welches vor allem auch die Verbindung zu den bestehenden Quartieren nördlich und westlich des Plangebietes sowie südlich zur Grün- bzw. Ausgleichsfläche und der offenen Landschaft herstellt.

3.5 Immissionen und Emissionen

3.5.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die gewachsene dörfliche Struktur an, so dass hier von einem mischbaulich genutzten Areal ausgegangen werden kann. Da allerdings dem Plangeber keine intensive Viehhaltung bzw. keine wohnunverträglichen Nutzungen im Umfeld bekannt sind, sieht der Plangeber die gesunden Lebens- und Wohnbedingungen als Voraussetzung für eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet als erfüllt an.

Die entlang der Süd- und Ostgrenze des Baugebiets verlaufende Umgehungsstraße (L 455) nimmt zum Großteil auch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr auf. Als planungsrelevant stellen sich die mit der Umgehungsstraße einhergehenden Verkehrslärmimmissionen dar.

Daher wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten durch das IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohlen, Freinsheim erarbeitet, das die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Umgehungsstraße im Plangebiet untersuchte und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage bewertete. Bereits in einer frühen Phase der Aufstellung des Bebauungsplans war das Gutachten zu dem Ergebnis gekommen, dass aufgrund des Verkehrs auf der Umgehungsstraße die maßgebliche Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Deshalb wurde die Errichtung eines 3 m hohen Lärmschutzwalls vorgeschlagen. Im Bebauungsplan wurde daher im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes festgesetzt, dass eine 3 m hohe Wallanlage zu errichten ist, um eine Verbesserung der Immissionssituation sicherzustellen, eine visuelle Abschirmung der Lärmquelle nach Süden bzw. Osten zu der Umgehungsstraße zu erreichen und somit die Schaffung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse herbeiführen zu können.

Zwischenzeitlich hat sich die Genehmigungssituation der südlich des Plangebiets in Offstein gelegenen Zuckerfabrik in der Art verändert, dass während der Zuckerrübenkampagne eine Anlieferung auch zwischen 22.00 und 06.00 Uhr, also in der Nacht, zulässig ist. Das in diesem Zeitraum deutlich erhöhte Lkw-Aufkommen in der Nacht, führt dazu, dass der Verkehrslärm in der Nacht deutlich zunimmt. Der vorgesehene Lärmschutzwall ist nicht mehr ausreichend, in

der Nacht gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse sicherzustellen. Es werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zunächst wurde die Erhöhung der aktiven Schallschutzmaßnahmen überprüft. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass selbst eine Erhöhung des Lärmschutzwalls um 2 m nicht ausreichend ist, den maßgeblichen Orientierungswert in der Nacht einzuhalten. Daher werden zur Sicherstellung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse weitere Schutzmaßnahmen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Unter passiven Schallschutzmaßnahmen versteht man die Formulierung von Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile und der Einbau schallgedämmter Lüfter in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer). Bei der Erarbeitung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurde eine abgestufte Vorgehensweise angewendet:

Bei Beurteilungspegeln zwischen 55 dB(A) und 59 dB(A) am Tag und 45 dB(A) und 49 dB(A) in der Nacht ist der allgemeine Baustandard gerade auch vor dem Hintergrund der erforderlichen Wärmeschutzverglasung ausreichend, den erforderlichen passiven Schallschutz durch die Außenbauteile sicherzustellen, so dass die Festsetzung besondere Maßnahmen nicht erforderlich wird. Die Werte 59 dB(A) und 49 dB(A) sind aus der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, die für den Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen gilt, hergeleitet. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestuften Belastung durch Verkehrslärm angesehen werden. Bei Beurteilungspegel über 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht wird die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen.

Durch die festgesetzte aktive Schallschutzmaßnahme wird sichergestellt, dass der Orientierungswert am Tag im gesamten Plangebiet eingehalten wird und somit auch eine hohe Aufenthaltsqualität auf den Außenwohnbereichen erreicht wird.

Teile des Lärmschutzwalls befinden sich auf dem planfestgestellten Gelände der Landesstraße 455 und sind daher der gemeindlichen Bauleitplanung nicht zugänglich. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher mit den zuständigen Straßenbehörden Kontakt aufgenommen und der Lärmschutzwall zwischenzeitlich errichtet.

Nach einer überschlägigen Ermittlung durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes ist ansonsten keine Unverträglichkeit innerhalb des Baugebietes bzw. in den angrenzenden Baugebieten zu erwarten. Das Baugebiet ist im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über die „Offsteiner Straße“ an das Verkehrsnetz des überörtlichen Verkehrs angeschlossen. Aufgrund der relativ geringen Zunahme der Fahrbewegungen (insgesamt ca. 200 bis 250 Fahrbewegungen/d) ist die zusätzliche Belastung der „Offsteiner Straße“ sowie auch der „Wormser Straße“ als verträglich zu betrachten.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Das Abwasser wird über ein Mischwasser-Kanalisationsnetz an das bestehende Ortsnetz der Schmutzwasser-Kanalisation in der „Offsteiner Straße“ sowie der „Wormser Straße“ angeschlossen und so den vorhandenen Kläreinrichtungen zugeführt. Somit können die gesetzlichen Vorgaben zur schadlosen Behandlung von Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet erfüllt werden.

Die Leistungsfähigkeit der Reinigungsanlage ist ausreichend.

Das Oberflächenwasser ist grundsätzlich entsprechend den landesgesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen und anfallsortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, soweit dieses möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

In einem speziellen hydrogeologischen Gutachten wurde die Eignung des Geländes für eine Versickerung untersucht. Demnach ist der Untergrund für eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse wie auch der örtlichen Grundwassersituation als ungeeignet zu beurteilen.

Konzeptionell ist daher die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in semizentralen Rückhaltemulden entlang der Südgrenze des Baugebietes vorgesehen. Dazu können die Rückhaltemulden mit einer Tiefe von ca. 30–40 cm kaskadenartig angeordnet werden. Das im Osten der Fläche anfallende Außengebietswasser wird ebenfalls gesammelt und kann dann nach Abstimmung mit der zuständigen Straßenbehörde auf einer dort befindlichen Ausgleichsfläche für den Straßenbau in einer Mulde gesammelt werden.

Als Notüberlauf des Systems ist ein Anschluss an den im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses befindlichen Ortswallgraben vorgesehen. Der Notüberlauf soll als offener Graben oder leitungsgebunden entlang der Offsteiner Straße geführt werden. Eine Rohrleitung zwischen dem Ortswallgraben und der Offsteiner Straße ist vorhanden. Die Funktionsfähigkeit des Kanals wurde mittels Befahrung überprüft.

Ein Anschluss an die südlich des Gebietes befindliche, im Zusammenhang mit der Umgehungsstraße errichtete Rückhaltemulde ist nicht zulässig und auch nicht vorgesehen.

Um dieses System im Rahmen von außerordentlichen Regenereignissen zu entlasten, ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung zu empfehlen. Im Bebauungsplan wird deshalb auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen.

Das gesamte Entwässerungskonzept wurde im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens mit den zuständigen Wasserfachbehörden abgestimmt.

3.7 Altlasten

Bislang liegen keine Erkenntnisse bzw. Verdachtsmomente über Altlasten im Plangebiet und der näheren Umgebung vor.

4 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die Novellierung des Baugesetzbuchs vom 24. Juni 2004 hat die Bestimmungen zur Durchführung einer Umweltprüfung grundsätzlich neu geregelt. Im vorliegenden Planungsfall werden die allgemeinen Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB angewendet. Demnach können Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

Nach bisherigem Recht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen. Die inhaltlichen Anforderungen des Umweltberichts ergeben sich aus § 2a Abs. 1-3 BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung der UVP bzw. zur Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs.1 UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG sowie §§ 3a – 3f UVPG.

Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der Anlage 1 unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung.

Hier werden zwei Schwellenwerte vorgegeben, die sich an der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 BauNVO) orientieren.

Wird die erste Schwelle von 20.000 qm überbaubare Grundstücksfläche erreicht bzw. überschritten, ist eine Vorprüfung durchzuführen. Ab der zweiten Schwelle von 100.000 qm überbaubarer Grundstücksfläche ist eine UVP zwingend erforderlich.

Für den vorliegenden Bebauungsplan „An der Pfarrwiese“ der Gemeinde Hohen-Sülzen ist aufgrund einer **überbaubaren Baufläche** in Höhe von ~ **13.523 m²** demnach **keine Vorprüfungspflicht** (UVP-Pflicht im Einzelfall) gemäß § 3c UVPG vorgeschrieben.

Um die Belange von Natur und Landschaftsbild in rechtlich gebotenen Umfang berücksichtigen zu können, wurde von der Gemeinde Hohen-Sülzen ein Landespflegerischer Planungsbeitrag beauftragt. Die detaillierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können dem Landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Hohen-Sülzen und wird im Süden und Osten durch den Verlauf der Umgehungsstraße sowie durch die vorhandene Bebauung im Norden und Westen der Ortslage begrenzt.

Der unbebaute Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Pfarrwiese“ wird derzeit durch intensiv landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend Getreideanbau und Rebflächen, geprägt. Am nordwestlichen Rand bildet eine größere als Koppel bzw. Reitplatz genutzte Fläche den Gebietsabschluss. Im Westen des Gebietes liegen zwei kleinere Nutzgärten. Die rückwärtigen Gärten der Bebauung an der „Wormser Straße“ sind überwiegend als Ziergärten mit veredelten und / oder nicht einheimischen Gehölzen bestanden.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht zu leisten. Daher wird das im Landespflegerischen Planungsbeitrag enthaltene Berechnungsmodell nur als „Anhalt“ herangezogen. Der Gesamteingriff kann lediglich funktional bezogen qualitativ beschrieben werden.

Bei der Bewertung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft sind die Regelungen des § 1a BauGB zu berücksichtigen. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Regelung ist für den Bereich des Bebauungsplanes **nicht** anzuwenden.

Die Beeinträchtigung von Naturraumpotentialen, die nachfolgend aufgeführt und beschrieben werden, ist nach den Prinzipien der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz soweit wie möglich zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierung). Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese rechtliche Vorgaben.

4.1.1.1 Schutzgut Boden

Der unbebaute Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Pfarrwiese“ wird derzeit durch intensiv landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend Getreideanbau und Rebflächen, geprägt.

In diesem Bereich kommt es durch die Realisierung des Bebauungsplans, und somit durch Versiegelung und Eingriffen in die belebte Bodenschicht, bezogen auf das Schutzgut Boden zu Verlusten an gewachsenem Boden. Diese Eingriffe sind allerdings vor dem Hintergrund der Vorbelastung der Flächen aufgrund intensiver ackerbaulicher bzw. gärtnerischer Nutzung zu beurteilen. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksfläche werden entsprechend der angestrebten baulichen Nutzungsart festgesetzt und orientieren sich dabei an den Obergrenzen der BauNVO.

4.1.1.2 Schutzgut Wasserhaushalt

Als weitere Konsequenz der Versiegelungen ergibt sich ein erhöhter Anfall von Oberflächenwasser, das in konzentrierter Form anfällt. Zudem wird der Wasserverbrauch der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzung insgesamt höher eingeschätzt als derzeit. Positiv muss eine Minderung der Düngemittel- und Biozideinträge in das Grund- und Oberflächenwasser beurteilt werden, die heute vor allem aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung resultieren.

Eine Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten wurde aus den bereits zuvor dargestellten Gründen nicht weiterverfolgt. Das anfallende Oberflächenwasser soll aber auf den Grundstücken in geeigneter Form rückgehalten werden. Empfohlen wird eine Brauchwassernutzung. Um den Bauwilligen über eine sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers zu informieren, wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1.1.3 Schutzgut Klima & Luft

Mit der Realisierung des Baugebietes sind nachteilige klimatische Auswirkungen nur in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen kommt es infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit. Allerdings wurde durch die Pflanzverpflichtungen für Bäume auf den Baugrundstücken und im Straßenraum eine Möglichkeit zur Kompensation, der aus der zusätzlichen Versiegelung resultierenden nachteiligen Auswirkungen aufgegriffen. Über die Festsetzung einer Begrüpfungspflicht für die privaten nicht überbaubaren Flächen wird ein ausreichendes Grünvolumen auch innerhalb des Baugebietes gesichert, welches sich positiv auf die kleinklimatische Situation auswirken wird.

Durch die Bebauung, insbesondere den riegelartigen Lärmschutzwall, kommt es zu Beeinträchtigungen der Kaltluftströme. Die Auswirkungen des Baugebietes wurden vom Deutschen Wetterdienst untersucht. Hier ist lediglich mit geringen Veränderungen zu rechnen. Um eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes sicherzustellen, wurde entlang der östlichen Gebietsgrenze nur eine lockere Bepflanzung in Form eines zweireihigen Gehölzstreifens zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auf die Festsetzung von Bäumen erster Ordnung wurde zur Vermeidung von Kaltluftstauungen verzichtet. Diese Kaltluftstauungen hätten potenziell Ertragsreduzierungen bei benachbarten Weinbauflächen zur Folge.

Dem Eingriff in das Klimapotential, der durch Versiegelung von Bodenflächen hervorgerufen wird, war allerdings die nachteilige Auswirkung des Status-quo auf das Klima insbesondere auf das Klima insbesondere aus der Stickstoffdüngung gegenüberzustellen.

4.1.1.4 Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird die oben beschriebene Biotopstruktur insbesondere durch Eintrag und Abwehen von Dünger, Insektiziden und Herbiziden beeinträchtigt.

Im Umfeld des zu überplanenden Geländes werden Flora und Fauna vor allem durch die Bewirtschaftungsformen (überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen) beeinträchtigt. Durch die

Entfernung von Gehölz- und Heckenbeständen wird einer Reihe bodenständiger Tierarten, vor allem aber Vögeln, der natürliche Lebensraum entzogen. Da den natürlichen Feinden von Schadinsekten (im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung) die Lebensgrundlage entzogen wird, kommt es zu vermehrtem Einsatz von Bioziden, die ihrerseits für weitere Tier- und Pflanzenarten unzutraglich und z. T. für das Aussterben einiger Arten verantwortlich sind.

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen (Straße/Bebauung) wird jedes Bodenleben vernichtet. Im Zuge der Baumaßnahmen besteht darüber hinaus die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens auch in Bereichen, die später nicht für eine Überbauung in Anspruch genommen werden.

Mit der Realisierung des geplanten Wohnbaugebietes ist dennoch nicht mit einer deutlichen Beeinträchtigung des vorhandenen Arten und Biotoppotentials zu rechnen.

4.1.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet weist derzeit keine nennenswerten Beeinträchtigungen auf. Der vorhandene Ortsrand ist überwiegend gut landschaftlich integriert. Allerdings dominiert optisch teilweise die sehr heterogene rückwärtige Bebauung im östlichen Teil der Wormser Straße.

Weitere Störungen erfolgen durch die Ortsumgehung und temporär durch die Anlage des parallel zur Ortsumgehungsstraße verlaufenden Lärmschutzwalls (Lkw-Verkehr, Lärm, Staubentwicklung). Die unmittelbare unbebaute Umgebung zeichnet sich durch das Fehlen größerer zusammenhängender landschaftlich strukturierender Elemente aus. In südwestlicher Richtung besteht eine Blickbeziehung zur Südzuckerfabrik in Neuoffstein.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist aufgrund der vorhandenen Situation und der exponierten Lage des Plangebietes zur freien Landschaft hin mit einer weiteren Beeinträchtigung vor allem der Ortsrandsituation aus östlicher Richtung zu rechnen. Allerdings erfolgt sowohl an der südlichen als auch an der östlichen Grenze des Plangebietes eine Eingrünung der zukünftigen Baukörper. Zusätzlich tragen die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzvorschriften, wie das verpflichtende Anpflanzen von Laubbäumen pro 200 m² Grundstücksfläche, zur Durchgrünung des Baugebietes mit Großgrün bei. Dadurch wird auch eine abwechslungsreiche Siedlungskulisse geschaffen. Auf die Festsetzung eines breiteren, blickdichten Pflanzstreifens entlang der östlichen Grenze wurde, wie bereits an anderer Stelle beschrieben aus kleinklimatischen Gründen verzichtet.

Aufgrund der empfindlichen Ortsrandsituation wird im Bebauungsplan die Höhenentwicklung der Baukörper stringent geregelt. Die zukünftige Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäudehöhen am Gebäudebestand der angrenzenden Bereiche orientieren und die gestalterisch sensible Lage am Ortsrand von Hohen-Sülzen berücksichtigen. Aufgrund dessen wird eine Bebauung mit lediglich einem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk entstehen. Die festgesetzten Höhen stellen sicher, dass sich einzelne Baukörper nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände bzw. dem Ortsbild herausheben. Als Bezugspunkt wurde die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses festgesetzt, um bedingt durch die flachen Grundwasserstände einen möglichst hohen Sockel zu ermöglichen.

4.1.1.6 Ersatzflächen und -maßnahmen

Bei der Ermittlung des mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffes und Ausgleiches in Natur, Boden und Landschaft wurden alle aufwertenden Maßnahmen, unabhängig von ihrer Festsetzungsmotivation, herangezogen.

Im Bebauungsplan sind eine Reihe von ökologisch wirksamen Festsetzungen enthalten. Bei der Aufnahme dieser Festsetzungen in den Bebauungsplan wurde vom Plangeber im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, dass den Eigentümern Verpflichtungen bezüglich der Nutzung

ihrer Grundstücke auferlegt werden, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen, die Eigentümer jedoch in der freien Grundstücksnutzung beschränken.

Aufgrund der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Ziele der Bauleitplanung und den im Landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen erscheinen dem Plangeber die mit den siedlungsökologischen Festsetzungen verbundenen Nutzungs- und Gestaltungseinschränkungen sowie die erforderlichen Mehraufwendungen für die Herstellung und Pflege von festgesetzten Pflanzmaßnahmen, die über die übliche gärtnerische Gestaltung hinausgehen, als verhältnismäßig und der örtlichen Situation angemessen.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde deutlich, dass der mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes verbundene Eingriff nicht auf den eingriffsverursachenden Baugrundstücken ausgeglichen werden kann. Aus diesem Grunde wurde entlang der südlichen bzw. südöstlichen Grenze des Plangebietes eine ca. 12 bis 15 m breite Ausgleichsfläche festgesetzt. Zudem sind in dieser Ausgleichsfläche naturnah zu gestaltende Rückhaltemulden für das anfallende Oberflächenwasser vorzusehen. Die Randbereiche dieser Rückhaltemulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Nach den Ausführungen des beiliegenden Landespflegerischen Planungsbeitrages kann der zu erwartende Eingriff innerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans durch Pflanzfestsetzungen und zusätzliche Ausgleichsflächen **nicht vollständig** im Plangebiet **ausgeglichen** werden.

Aus der Gegenüberstellung von beeinträchtigenden und aufwertenden Faktoren im Vergleich zum Ausgangszustand wurde im Landespflegerischen Planungsbeitrag ein verbleibendes **Kompensationsdefizit in Höhe von ca. 0,1 ha** ermittelt. Dieses Defizit ist unter Beachtung der Abwägungsgrundsätze soweit als möglich auszugleichen.

Um den verbleibenden Eingriff auszugleichen soll eine Ausgleichsmaßnahme auf einer extern gelegenen Ausgleichsfläche im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos herangezogen werden (vgl. Kap. 4.1.1.7)

Die Refinanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist primär über vertragliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages vorgesehen. Sollten diese Verträge nicht zustande kommen, sind zur Absicherung der Refinanzierung zusätzlich die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe erfolgen, als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Gemeinde Hohen-Sülzen stellt hierzu im Bedarfsfall eine Kostenerstattungssatzung gem. § 135 c BauGB auf, nach der die Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet werden. In dieser Satzung wird auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt. Die Eingriffsverteilung zwischen privatem und öffentlichem Eingriff wird nach der Offenlage im weiteren Verfahrensverlauf ermittelt.

4.1.1.7 Externe Kompensationsmaßnahmen

In der Bilanzierung des Eingriffs und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes würde sich ein geringes Kompensationsdefizit von ca. 4.500 „Punkten“ ergeben. In der tabellarischen Gegenüberstellung wurde daher neben dem eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Pfarrwiese“ ein Teil einer extern gelegenen Fläche für Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Es handelt sich dabei um eine im Ökokonto der Gemeinde Hohen Sülzen gebuchte landespflegerische Aufwertungsmaßnahme (Flur 5 Fl.St.Nr. ~~74~~⁷³ westlich der Ortslage Hohen Sülzen), bei der durch Aushagerung von Ackerland in einer Größenordnung von 8.187 qm das landespflegerische Entwicklungsziel „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ und 232

durch Deaktivierung der Entwässerung (Schließen von Drainagen) der Grundwasserspiegel angehoben werden soll, um eine Streuwiese in Größenordnung von 4.590 qm zu einer Nass- und Feuchtwiese sowie zu Kleinseggenrieden zu entwickeln. Der Umfang dieser Teilfläche hat eine Größenordnung von 1.000 qm (vgl. dazu Landespflegerischer Planungsbeitrag, tabellarische Übersicht der Bilanzierung).

Zur Sicherstellung der erforderlichen Kompensation wird eine entsprechende Teilfläche aus der Gesamt – Ökokontofläche in einer Größe von 1.000 qm „ausgebucht“.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen sind durch den Rat verschiedene durch § 88 LBauO Rheinland-Pfalz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauNVO getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zu Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Plangebiet ist räumlich durch seine Randlage vom sonstigen Siedlungskörper deutlich getrennt und somit als eigenständiger Siedlungsteil wahrnehmbar. Zudem ist bedingt durch seine Hanglage das Baugebiet von weither einsehbar.

Daher sollen gestalterische Festsetzungen einen Rahmen für das Baugebiet im Sinne einer positiven Gestaltungspflege vorgeben, der ein harmonisches Einfügen des geplanten Baugebietes sowohl in die umgebende Landschaft wie auch in den gesamten Siedlungskörper von Albisheim zum Ziel hat. Dieser Rahmen soll eine gewisse gestalterische Einheitlichkeit innerhalb des Baugebietes erreichen. Dennoch lassen die getroffenen Bauvorschriften eine ausreichende Gestaltungsvielfalt zu.

Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Daher werden für das Baugebiet bezüglich der im vorliegenden Planungsfall weithin sichtbaren Dachlandschaft Regelungen zu Dachformen und Dachfarben sowie zur Belichtung des Dachraumes in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Dachformen werden das Satteldach und das Krüppelwalmdach zugelassen. Diese Dachformen kommen in verschiedenen Varianten in Rheinhessen vor und prägen so das Erscheinungsbild der Orte und damit der Region maßgeblich mit.

Als Dachfarben werden in Anlehnung an die klassische Erscheinungsform der hier regionstypischen Dachlandschaft „lehmgelbe“ und „rot“ und als harmonische Ergänzungsfarbe „braun“ festgesetzt. Obgleich in den vergangenen Jahrzehnten Dacheindeckungen oftmals nicht mehr in roter Farbe erfolgten, sondern Materialien in grauen, dunkelbraunen und schwarzen Farbtönen verwendet wurden, soll sich die Gestaltung des Neubaugebietes an vorherrschenden traditionellen Bauweisen und Gestaltungsvorbildern, hier lehmgelb, rot und zusätzlich braun, orientieren. Dachbegrünungen wie auch Solaranlagen werden explizit auf Dächern zugelassen. Aufgrund der Vorteile von Solarenergie bzgl. der Umweltverträglichkeit werden die negativen gestalterischen Auswirkungen dieser Anlagen abwägend in Kauf genommen.

Bei der Festlegung der gestalterische Festsetzungen muss eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Durch die Festsetzungen bezüglich Dachform und Dachfarbe wird die Baufreiheit des Bauherren eingeschränkt. Allerdings eröffnen die Festsetzungen ein weites Spektrum an Bau- und Gestaltungsmöglichkeiten. Zusätzliche Kosten sind mit der Regelung nicht verbunden.

Auch den Aspekten des umweltgerechten Bauens wird ausreichend Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Möglichkeit zur Errichtung von Dachbegrünungen und Solaranlagen zu nennen.

Nach Auffassung der Gemeinde rechtfertigen die exponierte und isolierte Lage des Baugebietes die Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen zu Dachform und -farbe in den Bebauungsplan und die damit verbundenen Gestaltungseinschränkungen für den einzelnen Bauherren.

Da das Baugebiet mit über 50 Bauplätzen für das Erscheinungsbild von Hohen-Sülzen erhebliche Bedeutung hat und mit der Einschränkung der Dachfarben in aller Regel auch keine finanziellen Mehraufwendungen für den Bauherren verbunden sind, erscheint die Reglementierung der Dachfarbe dem Plangeber angemessen.

Ebenfalls wird im Bebauungsplan die Höhe von Stützmauern geregelt. Diese werden oftmals übermannshoch ausgeführt. Vielfach werden dazu gestalterisch unpassende Materialien wie beispielsweise Betonpflanzringe verwendet, die dann eine gewisse Fernwirksamkeit aufweisen. Daher werden Regelungen zur Höhe und Gestaltung der Stützmauern in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die zum einen die Höhe, zum anderen die Materialien der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten den Belangen des Ortsbildes zurückgestellt.

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 - 84 Baugesetzbuch (BauGB). Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN (1. BA)

Flächenbezeichnung:	m² (ca.)
Fläche des Geltungsbereiches	20.100
Baufläche gesamt	13.685
Ausgleichsfläche	2.590
Lärmschutzwall –LW 1	905
Öffentliche Verkehrsflächen	3.090
Davon:	
Straßenverkehrsfläche	2.020
Verkehrsbegleitgrün	680
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	210